

**НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК**  
**ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА**  
**460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409**  
**ТЕЛ. (3532) 97-13-88**

«11» февраля 2026 г.

## **Заключение специалиста №11-3/02**

Финансовому управляющему  
Денискина Александра Александровича  
(ИНН 560304550939)  
Жолшиевой Ж.С.

Уважаемая Жанна Серикбаевна!

На Ваш запрос сообщаем, что по состоянию на 10 февраля 2026 года среднерыночная стоимость помещения, назначение: нежилое, площадь 19,3 кв. м, этаж: 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 16 Линия, д. 2, гараж № 209; кадастровый номер: 56:44:0204017:454, принадлежащего Денискину Александру Александровичу, с учетом округления составляла:

**290 000 рублей**  
**(Двести девяносто тысяч рублей).**

Приложения:

- копии Интернет-страниц с источниками информации (стр. 3-5).

С уважением,

*Файзуллина В.А.*  
Файзуллина В.А.  


Примечание: настоящий документ не является отчетом об оценке, составляемым в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а является результатом оказания консультационных услуг по исследованию среднерыночной стоимости аналогичных объектов с учетом поправок, учитывающих скидку на уторговывание ( $K_{ТОРГ}$  для аналогов, торг по которым допускался продавцами) и различие исследуемого объекта и аналогов в этаже расположения  $K_{ЭТАЖ}$  и масштабе (общей площади)  $K_{МАСШТАБ}$  согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024):

№ п/п	Наименование объекта исследования / Адреса Интернет-страниц с предложениями аналогов	Дата исследования / предложения аналогов	Площадь, кв. м	Этаж	Цена предложения аналога	Удельная цена	К <sub>ТОРГ</sub>	К <sub>ЭТАЖ</sub>	К <sub>МАСШТАБ</sub>	Удельная стоимость
<b>1</b>	<b>Помещение, назначение: нежилое, площадь 19,3 кв. м, этаж: 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 16 Линия, д. 2, гараж № 209; кадастровый номер: 56:44:0204017:454</b>	<b>10.02.2026</b>	<b>19,3</b>	<b>Наземный</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>=</b>	<b>14 873 Р</b>
1	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_2045039355">https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_2045039355</a>	07.02.2026	18	Наземный	300 000 Р	16 667 Р	0,895	1	0,99	14 768 Р
2	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_7753303403">https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_7753303403</a>	23.01.2026	21	Наземный	360 000 Р	17 143 Р	0,895	1	1,01	15 496 Р
3	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_2991276131">https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_2991276131</a>	24.01.2026	17	Наземный	300 000 Р	17 647 Р	0,895	1	0,98	15 478 Р
4	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7665831604">https://www.avito.ru/orenburg/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7665831604</a>	05.02.2026	18	Наземный	250 000 Р	13 889 Р	1	1	0,99	13 750 Р

Таким образом, среднерыночная стоимость с учетом округления до десяти тысяч рублей, отражающего точность расчетов, составляет:  $14\,873 \times 19,3 \approx 290\,000$  рублей.

← ⑧ ↻ https://lkrosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online ... 80% ↓

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	56:44:0204017:454
Дата присвоения кадастрового номера	10.07.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 16 Линия, д. 2, гараж № 209
Площадь, кв.м	19.3
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	353027.49
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	05.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 56:44:0204017:454-56/001/2018-1 от 11.07.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 56:44:0204017:454-56/217/2023-5 от 25.04.2023

← ⑧ ↻ ☆ 4,3 https://www.avito.ru/orenburg/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_18\_m\_2045039355 ... Кешбэк и промокоды

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

## Гараж, 18 м²

## 300 000 ₽

♡ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**Показать телефон**  
8 905 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

← ⑧ ↻ ☆ 4,3 https://www.avito.ru/orenburg/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_18\_m\_2045039355 ... Кешбэк и промокоды

**О гараже**  
Площадь: 18 м²    Охрана: Да  
Тип гаража: Железобетонный

Площадь: 18 м²    Охрана: Да  
Тип гаража: Железобетонный

### Расположение

Оренбургская обл., Оренбург, ул. Мира, 22  
р-н Ленинский

[Показать карту](#) ▾

### Описание

Продам сухой охраняемый гараж с подвалом на первом этаже трехэтажного кооператива. Торг.

№ 2045039355 · 7 февраля в 00:45 · 1001 просмотр (+14 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Написать сообщение**

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

## Гараж, 21 м²

360 000 ₽

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



8 933 019-90-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

### О гараже

Площадь: 21 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

8 933 019-90-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Расположение

Оренбургская обл., Оренбург, ул. Мира, 22  
р-н Ленинский

Показать карту

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

### Описание

Продам капитальный гараж, в собственности, оформление через МФЦ! Высота ворот 2,30 ширина 2,70! торг!!!!

№ 7753303403 - 23 января в 20:29 - 1970 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

## Гараж, 17 м²

300 000 ₽

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



Показать телефон  
8 905 XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены    Эковклад: -109 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 17 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

← 4.3 https://www.avito.ru/orenburg/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_17\_m\_2991276131 Кешбэк и промокоды

**Расположение**  
Оренбургская обл., Оренбург, ул. Мира, с4  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам капитальный гараж на третьем этаже в ГСК 137 (район кольца ул.Мира), гараж не угловой.  
Заезд с улицы 16я Линия.  
Имеется круглосуточная охрана, шлагбаум, видеонаблюдение.  
Все в собственности. Возможен небольшой торг.

№ 2991276131 · 24 января в 11:53 · 5488 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пользователь  
Частное лицо

8 905 XXX-XX-XX  
[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте! [➤](#)

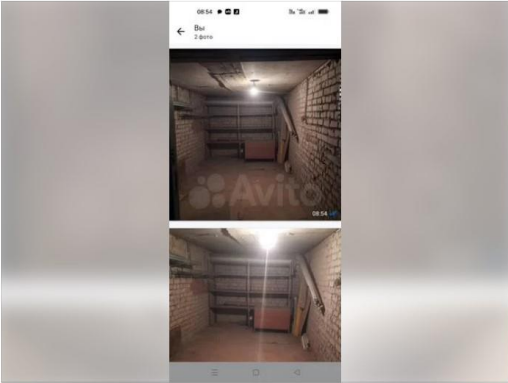
Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

← 4.3 https://www.avito.ru/orenburg/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_18\_m\_7665831604 Кешбэк и промокоды

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

**Гараж, 18 м²** **250 000 Р**

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 933 019-85-74  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте! [➤](#)

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Raisa  
Частное лицо  
На Авито с 2024 года

← 4.3 https://www.avito.ru/orenburg/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_18\_m\_7665831604 Кешбэк и промокоды

**О гараже**  
Площадь: 18 м² Охрана: Да  
Тип гаража: Кирпичный

**Расположение**  
Оренбургская обл., Оренбург, пр-т Гагарина, 47В  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам или СДАМ в аренду на длительный срок можно до года. гараж охраняемый с погребом в гаражном кооперативе, 76 по адресу проспект Гагарина 47 Б на 3 этаже. Крыша не течет. Имеются стеллажи в гараже и в погребе Гараж в собственности Торга нет! Арендная плата 3500 тыс. в месяц.

№ 7665831604 · 5 февраля в 09:47 · 3188 просмотров (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 933 019-85-74  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте! [➤](#)

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Raisa  
Частное лицо  
На Авито с 2024 года  
Документы проверены  
Эковклад: -205 кг CO<sub>2</sub>